



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	913 532 244
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	THE APARTMENTS COMPANY AS
Forretningsadresse:	Josefines gate 30 0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Iilir Daci
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		178 862	2 846 603
Annen driftsinntekt		28 335 093	18 312 221
Sum inntekter		28 513 955	21 158 824
Kostnader			
Varekostnad		27 172 587	19 945 201
Lønnskostnad	1, 2, 3	0	555
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	49 523	31 288
Annen driftskostnad		1 285 573	2 309 264
Sum kostnader		28 507 683	22 286 308
Driftsresultat		6 272	-1 127 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 430	1 313
Annen finansinntekt		376	1 323
Sum finansinntekter		13 806	2 636
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	509 000	356 662
Annen rentekostnad		97 869	115 126
Annen finanskostnad		632	4 255
Sum finanskostnader		607 501	476 043
Netto finans		-593 695	-473 407
Ordinært resultat før skattekostnad	6, 7	-587 423	-1 600 891
Skattekostnad	7	-127 296	-345 242
Ordinært resultat etter skattekostnad		-460 127	-1 255 649
Årsresultat		-460 127	-1 255 649
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-460 126	-1 255 648
Sum overføringer og disponeringer		-460 126	-1 255 648



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 924 150	2 796 854
Sum immaterielle eiendeler		2 924 150	2 796 854
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	63 778	31 300
Sum varige driftsmidler		63 778	31 300
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	4 216 034	4 216 034
Andre fordringer	10, 11	522 087	518 463
Sum finansielle anleggsmidler	8	4 738 121	4 734 497
Sum anleggsmidler		7 726 049	7 562 651
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	4 543 549	2 790 491
Andre fordringer	11	206 497	35 456
Konsernfordringer			115 957
Sum fordringer		4 750 046	2 941 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	117 240	64 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	117 240	64 486
Sum omløpsmidler	8	4 867 286	3 006 390
SUM EIENDELER		12 593 335	10 569 041

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (13 205 aksjer à kr 30,00)	13, 14	396 150	396 150
Overkurs		11 813 850	11 813 850
Sum innskutt egenkapital		12 210 000	12 210 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 379 898	15 919 771
Sum opptjent egenkapital		-16 379 898	-15 919 771
Sum egenkapital	6, 15	-4 169 898	-3 709 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		13 300 000	
Sum annen langsiktig gjeld		13 300 000	
Sum langsiktig gjeld		13 300 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 756 420	1 345 332
Leverandørgjeld		151 238	1 438
Skyldige offentlige avgifter		548 183	528 165
Kortsiktig konserngjeld	5		116 381
Annen kortsiktig gjeld		1 007 393	12 287 496
Sum kortsiktig gjeld		3 463 234	14 278 812
Sum gjeld	16	16 763 234	14 278 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 593 336	10 569 041



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 652682

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 532 244
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THE APARTMENTS COMPANY AS
Forretningsadresse: Josefines gate 30
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ilir Daci
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 913 532 244
THE APARTMENTS COMPANY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		178 862	2 846 603
Annen driftsinntekt		28 335 093	18 312 221
Sum inntekter		28 513 955	21 158 824
Kostnader			
Varekostnad		27 172 587	19 945 201
Lønnskostnad	1, 2, 3	0	555
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	49 523	31 288
Annen driftskostnad		1 285 573	2 309 264
Sum kostnader		28 507 683	22 286 308
Driftsresultat		6 272	-1 127 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 430	1 313
Annen finansinntekt		376	1 323
Sum finansinntekter		13 806	2 636
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	509 000	356 662
Annen rentekostnad		97 869	115 126
Annen finanskostnad		632	4 255
Sum finanskostnader		607 501	476 043
Netto finans		-593 695	-473 407
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6, 7	-587 423	-1 600 891
Skattekostnad	7	-127 296	-345 242
Ordinært resultat etter skattekostnad		-460 127	-1 255 649
Årsresultat		-460 127	-1 255 649
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-460 126	-1 255 648
Sum overføringer og disponeringer		-460 126	-1 255 648



Organisasjonsnr: 913 532 244
THE APARTMENTS COMPANY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 924 150	2 796 854
Sum immaterielle eiendeler		2 924 150	2 796 854
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	63 778	31 300
Sum varige driftsmidler		63 778	31 300
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	4 216 034	4 216 034
Andre fordringer	10, 11	522 087	518 463
Sum finansielle anleggsmidler	8	4 738 121	4 734 497
Sum anleggsmidler		7 726 049	7 562 651
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	4 543 549	2 790 491
Andre fordringer	11	206 497	35 456
Konsernfordringer			115 957
Sum fordringer		4 750 046	2 941 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	117 240	64 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	117 240	64 486
Sum omløpsmidler	8	4 867 286	3 006 390
SUM EIENDELER		12 593 335	10 569 041
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (13 205 aksjer à kr 30,00)	13, 14	396 150	396 150
Overkurs		11 813 850	11 813 850



Sum innskutt egenkapital		12 210 000	12 210 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 379 898	15 919 771
Sum opptjent egenkapital		-16 379 898	-15 919 771
Sum egenkapital	6, 15	-4 169 898	-3 709 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		13 300 000	
Sum annen langsiktig gjeld		13 300 000	
Sum langsiktig gjeld		13 300 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		1 756 420	1 345 332
Leverandørgjeld		151 238	1 438
Skyldige offentlige			
avgifter		548 183	528 165
Kortsiktig konserngjeld	5		116 381
Annen kortsiktig gjeld		1 007 393	12 287 496
Sum kortsiktig gjeld		3 463 234	14 278 812
Sum gjeld	16	16 763 234	14 278 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 593 336	10 569 041



Organisasjonsnr: 913 532 244
THE APARTMENTS COMPANY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelse knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringsens verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

1



Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2653675.00	2045760.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	398963.00	289185.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46206.00	50655.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171001.00	87663.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3269845.00	2473263.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note
4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	31300.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	82000.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	113300.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-49522.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	63778.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-49522.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler



Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Aksjer Norwegian Apartments AS	4216034.00		0.00	4216034.00

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern



Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp
3125000.00

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Garanti gjelder for lån i Nordea som ligger i datterselskap Norwegian Company AS.

Note
10

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
522087.00

Mer om fordringer

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note
16

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note
11

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Samlet lån Styret Andre organ
522087.00

Samlet sikkerhetsstillelse Styret Andre organ
843750.00



<u>Rentesats</u>	<u>Styret</u>	<u>Andre organ</u> 1.76%
<u>Hovedvilkår</u>	<u>Styret</u>	<u>Andre organ</u> Fremtidig utbytte som Ilir Daci mottar fra TAC via sitt investeringsselskap Daci

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Daglig leder/adm. direktør: Ilir Daci

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Noter 2022

THE APARTMENTS COMPANY AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 5 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	2 653 675	2 045 760
Arbeidsgiveravgift	398 963	289 185
Pensjonskostnader	46 206	50 655
Andre ytelser / Refusjoner	171 001	87 663
Sum	3 269 845	2 473 263

Totale lønnskostnader NOK 3 269 845,00 er viderefakturert til datterselskap Norwegian Apartments AS.

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

Note 4 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	31 300
Tilgang i året	82 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	113 300
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	(49 522)
Balanseført verdi 31.12.2022	63 778
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	(49 522)



Note 5 - Konsern - Mellomværende og transaksjoner

	2022	2021
Kunde-/kortsiktige fordringer:		
Norwegian Apartments AS	2 023 566	1 357 622
Leverandør-/langsiktig gjeld:		
Spabo Eiendom AS	13 821 328	11 817 245
Leverandør-/kortsiktige gjeld til tilknyttede selskaper:		
Amesto AccountHouse AS	18 958	116 381
Inntekt konsern:	145 516	123 636
Kostnader konsern:	27 067 264	19 696 628
Rentekostnader:		
Lån fra Spabo Eiendom AS	509 000	356 662

Note 6 - Fortsatt drift

Selskapet har et underskudd på kr - 587 422,44 og en egenkapital på kr - 4 169 898 i 2022. Styret er kjent med sin handleplikt ved tappt egenkapital etter aksjelover § 3-5.

Styret jobber med omorganisering for å øke inntjeningsgrunnlaget og redusere kost. Basert på situasjonen på det nåværende tidspunktet mener ledelsen av det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Note 7 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(587 422)	(1 600 890)
+/- Permanente forskjeller	6 214	31 612
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(526 588)	587 857
Årets skattegrunnlag	(1 107 796)	(981 422)
+/- Endring i utsatt skatt	(127 296)	(345 242)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(127 296)	(345 242)
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	(332 095)	(268 072)	(64 022)
Omløpsmidler	(571 376)	(108 810)	(462 566)
Andre forskjeller	(2 592)	0	(2 592)
Skattemessig fremførbart underskudd	(11 806 912)	(12 914 708)	1 107 796
Sum midlertidige forskjeller	(12 712 975)	(13 291 591)	578 616
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	(2 796 854)	(2 924 150)	127 296

Utsatt skattefordel kr 2 924 150 er balanseført 31.12.2022

Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Aksjer Norwegian Apartments AS	4 216 034		0	4 216 034
			2022	2021
Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern				
Garantier			3 125 000	6 250 000

Mer om datterselskap / tilknyttet selskap

Garanti gjelder for lån i Nordea som ligger i datterselskap Norwegian Company AS. TAC mottok faktura på kr 80 000 i "management fee" fra daglig leder sitt holding selskap Daci Holding AS i 2022. TAC har betalt kr 100 000 i forvaltning/regnskapsførsel til Spabo Eiendom AS.

Note 10 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 522 087

Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

	Styremedlemmer	Medlemmer av andre organer
Samlet lån		522 087
Samlet sikkerhetsstillelse		843 750
Rentesats	%	1,76 %
Hovedvilkår		Fremtidig utbytte som Ilir Daci mottar fra TAC via sitt investeringselskap Daci Holding AS skal benyttes til nedbetaling
Tilbakebetalte beløp		
Avskrevne beløp		
Frafalte beløp		

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Daglig leder/adm. direktør: Ilir Daci



Note 12 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 113 708. Skyldig skattetrekk er kr 105 771.

Note 13 - Aksjekapital

Foretaket har 13 205 aksjer, pålydende kr 30, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 396 150.

Foretakets aksjer er fordelt på 1 aksjeklasser

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære aksjer	13 205	396 150

Note 14 - Aksjonærliste

Foretaket har 2 aksjonærer. Nedenfor vises de 2 største aksjonærene.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Spabo Eiendom AS	6 602,5	49,996%
Daci Holding AS	6 602,5	49,996%
Sameiet Spabo Eiendom & Daci Holding AS	1	0,008%
	13 205	100%

Indirekte eier blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling The Apartments Company AS	Indir. Eierandel
Jan Spandow	Styrets leder	16,7%
Ilir Daci	Styremedlem	50 %

Note 15 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	396 150	11 813 850	(15 919 771)	(3 709 771)
Årets resultat			(460 126)	(460 126)
Egenkapital 31.12.2022	396 150	11 813 850	(16 379 898)	(4 169 898)

Note 16 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.



Årsregnskap for 2022

**THE APARTMENTS COMPANY AS
0351 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse AS
Smeltinggølen 1
0195 OSLO
Org.nr. 957170005

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør



Resultatregnskap for 2022 THE APARTMENTS COMPANY AS



	Note	2022	2021
Salgsinntekt		178 862	2 846 603
Annen driftsinntekt		28 335 093	18 312 221
Sum driftsinntekter		28 513 954	21 158 824
Varekostnad		(27 172 587)	(19 945 201)
Lønnskostnad	1, 2, 3	0	(555)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	(49 523)	(31 288)
Annen driftskostnad		(1 285 573)	(2 309 264)
Sum driftskostnader		(28 507 682)	(22 286 308)
Driftsresultat		6 272	(1 127 484)
Annen renteinntekt		13 430	1 313
Annen finansinntekt		376	1 323
Sum finansinntekter		13 806	2 636
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	(509 000)	(356 662)
Annen rentekostnad		(97 869)	(115 126)
Annen finanskostnad		(632)	(4 255)
Sum finanskostnader		(607 501)	(476 043)
Netto finans		(593 695)	(473 406)
Resultat før skattekostnad	6, 7	(587 422)	(1 600 890)
Skattekostnad	7	127 296	345 242
Årsresultat		(460 126)	(1 255 648)
Overføringer			
Udekket tap		(460 126)	(1 255 648)
Sum		(460 126)	(1 255 648)



Balanse pr. 31. desember 2022 THE APARTMENTS COMPANY AS



	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 924 150	2 796 854
Sum immaterielle eiendeler		2 924 150	2 796 854
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	63 778	31 300
Sum varige driftsmidler		63 778	31 300
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	4 216 034	4 216 034
Andre fordringer	10, 11	522 087	518 463
Sum finansielle anleggsmidler	8	4 738 121	4 734 497
Sum anleggsmidler		7 726 049	7 562 652
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	4 543 549	2 790 491
Andre fordringer	11	206 497	35 456
Konsernfordringer		0	115 957
Sum fordringer		4 750 046	2 941 903
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	117 240	64 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	117 240	64 486
Sum omløpsmidler	8	4 867 286	3 006 389
Sum eiendeler		12 593 336	10 569 041



Balanse pr. 31. desember 2022 THE APARTMENTS COMPANY AS



	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (13 205 aksjer à kr 30,00)	13, 14	396 150	396 150
Overkurs		11 813 850	11 813 850
Sum innskutt egenkapital		12 210 000	12 210 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(16 379 898)	(15 919 771)
Sum opptjent egenkapital		(16 379 898)	(15 919 771)
Sum egenkapital	6, 15	(4 169 898)	(3 709 771)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	0	0
Øvrig langsiktig gjeld		13 300 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		13 300 000	0
Sum langsiktig gjeld		13 300 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 756 420	1 345 332
Leverandørgjeld		151 238	1 438
Skyldige offentlige avgifter		548 183	528 165
Kortsiktig konserngjeld	5	0	116 381
Annen kortsiktig gjeld		1 007 393	12 287 496
Sum kortsiktig gjeld		3 463 233	14 278 812
Sum gjeld	16	16 763 233	14 278 812
Sum egenkapital og gjeld		12 593 336	10 569 041

Oslo, 30.juni 2023

Jan Spandow
Styrets leder

Ilir Daci
Styremedlem / Daglig leder

Thor Spandow
Styremedlem



Noter 2022 THE APARTMENTS COMPANY AS



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 5 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	2 653 675	2 045 760
Arbeidsgiveravgift	398 963	289 185
Pensjonskostnader	46 206	50 655
Andre ytelser / Refusjoner	171 001	87 663
Sum	3 269 845	2 473 263

Totale lønnskostnader NOK 3 269 845,00 er viderefakturert til datterselskap Norwegian Apartments AS.

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

Note 4 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	31 300
Tilgang i året	82 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	113 300
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	(49 522)
Balanseført verdi 31.12.2022	63 778
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	(49 522)



Note 5 - Konsern - Mellomværende og transaksjoner



	2022	2021
Kunde-/kortsiktige fordringer:		
Norwegian Apartments AS	2 023 566	1 357 622
Leverandør-/langsiktig gjeld:		
Spabo Eiendom AS	13 821 328	11 817 245
Leverandør-/kortsiktige gjeld til tilknyttede selskaper:		
Amesto AccountHouse AS	18 958	116 381
Inntekt konsern:	145 516	123 636
Kostnader konsern:	27 067 264	19 696 628
Rentekostnader:		
Lån fra Spabo Eiendom AS	509 000	356 662

Note 6 - Fortsatt drift

Selskapet har et underskudd på kr - 587 422,44 og en egenkapital på kr - 4 169 898 i 2022. Styret er kjent med sin handleplikt ved tappt egenkapital etter aksjelover § 3-5.

Styret jobber med omorganisering for å øke inntjeningsgrunnlaget og redusere kost. Basert på situasjonen på det nåværende tidspunktet mener ledelsen av det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Note 7 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(587 422)	(1 600 890)
+/- Permanente forskjeller	6 214	31 612
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(526 588)	587 857
Årets skattegrunnlag	(1 107 796)	(981 422)
+/- Endring i utsatt skatt	(127 296)	(345 242)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(127 296)	(345 242)
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	(332 095)	(268 072)	(64 022)
Omløpsmidler	(571 376)	(108 810)	(462 566)
Andre forskjeller	(2 592)	0	(2 592)
Skattemessig fremførbart underskudd	(11 806 912)	(12 914 708)	1 107 796
Sum midlertidige forskjeller	(12 712 975)	(13 291 591)	578 616
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	(2 796 854)	(2 924 150)	127 296

Utsatt skattefordel kr 2 924 150 er balanseført 31.12.2022

Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Aksjer Norwegian Apartments AS	4 216 034		0	4 216 034
			2022	2021
Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern				
Garantier			3 125 000	6 250 000

Mer om datterselskap / tilknyttet selskap

Garanti gjelder for lån i Nordea som ligger i datterselskap Norwegian Company AS. TAC mottok faktura på kr 80 000 i "management fee" fra daglig leder sitt holding selskap Daci Holding AS i 2022. TAC har betalt kr 100 000 i forvaltning/regnskapsførsel til Spabo Eiendom AS.

Note 10 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 522 087

Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

	Styremedlemmer	Medlemmer av andre organer
Samlet lån		522 087
Samlet sikkerhetsstillelse		843 750
Rentesats	%	1,76 %
Hovedvilkår		Fremtidig utbytte som Ilir Daci mottar fra TAC via sitt investeringselskap Daci Holding AS skal benyttes til nedbetaling
Tilbakebetaite beløp		
Avskrevne beløp		
Frafalte beløp		

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Daglig leder/adm. direktør: Ilir Daci



Note 12 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 113 708. Skyldi kr 105 771.



Note 13 - Aksjekapital

Foretaket har 13 205 aksjer, pålydende kr 30, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 396 150.

Foretakets aksjer er fordelt på 1 aksjeklasse

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære aksjer	13 205	396 150

Note 14 - Aksjonærliste

Foretaket har 2 aksjonærer. Nedenfor vises de 2 største aksjonærene.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Spabo Eiendom AS	6 602,5	49,996%
Daci Holding AS	6 602,5	49,996%
Sameiet Spabo Eiendom & Daci Holding AS	1	0,008%
	13 205	100%

Indirekte eier blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling The Apartments Company AS	Indir. Eierandel
Jan Spandow	Styrets leder	16,7%
Ilir Daci	Styremedlem	50 %

Note 15 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	396 150	11 813 850	(15 919 771)	(3 709 771)
Årets resultat			(460 126)	(460 126)
Egenkapital 31.12.2022	396 150	11 813 850	(16 379 898)	(4 169 898)

Note 16 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i The Apartments Company AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert The Apartments Company ASs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: HK3MT-C1F5L-7QT7BH-GBGPN-ONQJ7-AFY3Y



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
The Apartments Company AS

feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 21. juli 2023
Deloitte AS

Eivind Ungersness
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HK3MT-C1F5L-7QTBH-GBGN-ONQJ7-AFY3Y



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eivind Ungersness

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-1479369

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-07-21 10:26:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HK3MT-CTFSL-7QTBH-GBGPN-ONQJ7-4FY3Y

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>